

LCV REAL ESTATE

BEDRIJVENPARK STIJN STREUVELS

BROCHURE - COMMERCIEEL - D.D. JANUARI 2025

Meer informatie :

+32 (0)56 28 49 00

www.lcvrealestate.be

info@lcvrealestate.be

LCV
REAL ESTATE

INHOUDSTAFEL

1. ALGEMEEN	4
1.1 INLEIDING	4
1.2 LIGGING	5
1.3 GRONDPLAN SITE	6
1.4 TECHNISCHE SPECIFICATIES	8
1.5 ONTWERP	9
1.6 OPPERVLAKTES EN PRIJZEN	10
2. ALGEMENE BEPALINGEN	12

STIJN STREUVELS - WAREGEM

BROCHURE - **COMMERCIEEL** - D.D. JANUARI 2025

LCV
REAL ESTATE



1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Het nieuwe bedrijvencentrum 'Stijn Streuvels' is gelegen te Waregem, West-Vlaanderen.

Het project bestaat uit 8 KMO-units gaande van 207 m² tot 536 m².

De units zijn opgebouwd uit een kwalitatief afgewerkte bedrijfsruimte zonder tussenkolommen geschikt voor productie of stockage, eventueel met bijhorende, afgescheiden handels- of bureau ruimte.

Deze units zijn bestemd voor bedrijven met uiteenlopende activiteiten. Activiteiten als groothandel, opslag, productie en distributie zijn toegelaten. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder/koper om in regel te zijn met een eventuele milieuvergunning.

In de 8 KMO-units is het mogelijk om een (reeds vergunde) mezzanine te voorzien, gaande van 42 m² tot 63 m².

De bedrijvenunits worden casco verhuurd of verkocht, volgens de plannen en tekeningen van architectenbureau ATLR. Binnenafwerking is bespreekbaar. Een voorstel op maat kan worden uitgewerkt.

1.2 Ligging

Bedrijvenpark 'Stijn Streuvels' is gelegen te Waregem, West-Vlaanderen. De site ligt langs de Expresweg, een mooie zichtlocatie.



Geografische situatie

Kortrijk	20 km
Roeselare	27 km
Gent	35 km

Openbaar vervoer

Bus: Halte 'Waregem Biest'	500 m
Trein: Station Waregem	2,5 km
Luchthaven: Brussels airport	90 km

Belangrijke wegen

Expresweg
A14
N43

1.3 Grondplan site

1.3.1 Gelijkvloers



1.3.2 Mezzanines





1.4 Technische specificaties

Specificaties KMO Units

- Wit gelakte staalplaat
- Geen tussenkolommen
- Bijhorende parkeerplaatsen
- Draagkracht vloer: 3.000 kg/m²
- Sectionaalpoort blok A 3.00 m x 4.00 m en blok B conform de verkoopsplannen
- Vergund en ingericht als brandklasse C, met uitzondering van unit B.04
- Minimaal 6 m vrije hoogte onder de liggers
- Glazen inkomgedeelte met enkele glazen draaideur
- Scheidingswanden tussen units in prefab beton 14 cm of gelijkwaardig
- Rookluiken conform eigen studie, bouwaanvraagplannen louter ter informatieve titel, met uitzondering van unit B.04
- Vlakke, grijze betonpanelen en bronskleurige geïsoleerde sandwichpanelen voor thermisch/akoestisch comfort

Apart vergunde totem

1.5 Ontwerp

Architectuur

Er werd geopteerd om een eenduidige hedendaagse architectuur na te streven. De bedrijvenunits zijn opgebouwd uit een moderne, betonnen draagstructuur en moderne geïsoleerde buitenwanden in betonpanelen in combinatie met sandwichpanelen. Bij het ontwerp wordt er gewerkt met gladde betonnen panelen in combinatie met bronskleurige sandwichpanelen. Dit geeft een unieke, hoogwaardige look aan het bedrijvenpark. Bij de units zijn er hoge smalle ramen voorzien die zeer veel licht binnenbrengen in de unit, alsook heeft de grootste unit een wand in polycarbonaat gericht naar de Expresweg.

EPB regelgeving

De KMO-units worden EPB conform of equivalent aangevraagd voor opslagactiviteiten. Hiertoe wordt de unit uitgerust met een ventilatiesysteem C, zijnde natuurlijke toevoer door middel van een rooster boven het schrijnwerk en mechanische afvoer. Indien de koper/huurder in de KMO-unit bijkomende activiteiten wil uitvoeren, kan hiervoor een gedetailleerde haalbaarheidsstudie worden opgemaakt met bijhorende prijsraming. Hierin wordt nagegaan welke maatregelen en uitrustingen nodig zijn, conform de vigerende EPB- vereisten, in functie van de aard van het gebruik van de unit en de verschillende ruimtes binnenin.



© Afbeeldingen RONSE louter indicatief - werkelijke uitvoering kan afwijken ©2024

1.6 Oppervlaktes en prijzen

Het bedrijvenpark beschikt over 8 units.

De huur-/kooprijzen per unit worden bepaald in onderling overleg met de verhuurder/verkoper, afhankelijk van de keuze van unit en graad van afwerking gevraagd door de huurder/koper. Onderstaande prijzen zijn gebaseerd op casco units zonder afgescheiden ruimte. Indien een aparte ruimte voor kantoor, showroom of ontvangstruimte gewenst is, kan een voorstel op maat worden bekomen na onderling overleg. Huur van de KMO-units is tevens mogelijk, huurprijzen te bekomen op aanvraag.

Andere kosten (niet limitatief) die niet zijn voorzien in onderstaande prijzen: onderhoudskosten park via VME (Vereniging Mede Eigenaars), notariskosten en 21% BTW op zowel constructie als grond.

De prijzenlijst bevat prijzen exclusief onderstaande supplementen;

- Parking: € 5.000/plaats
- Optionele laadpaal (conform plannen): € 7.925/laadpaal
- Basisakte en opmetingskosten: € 2.000
- Water & elektriciteit (incl verlichting): € 3.800
- Brandtechnische voorziening: € 3.000

De prijzenlijst bevat prijzen inclusief onderstaande supplementen;

- EPB uitrusting (conform opslag)
- Ventilatie: verluchttingsrooster en mechanische afvoer
- Rookluiken (brandklasse C)
- Verlichting binnen en buiten unit
- Binnenafwerking raam in aluminium



KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS (€)
A-U01	322	Prijs op aanvraag
A-U02	286	Prijs op aanvraag
A-U03	246	Prijs op aanvraag
A-U04	207	Prijs op aanvraag
B-U01	311	Prijs op aanvraag
B-U02	315	Prijs op aanvraag
B-U03	536	Prijs op aanvraag
B-U04	250	Prijs op aanvraag

*bij deze ruimtes kan telkens nog een mezzanine uitgevoerd worden die niet inbegrepen is in de vermelde prijs.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Het voorwerp

Deze algemene bepalingen onderschrijven de verkoop of verhuur van een kwalitatief afgewerkt bedrijvenpark bestaande uit KMO-units in Waregem. Dit document dient enkel als indicatieve beschrijving van de voorziene werken en betreffende units. Ook de plannen bijgevoegd aan de verkoop- en/of huurovereenkomst zijn louter indicatief.

2. Algemeen

De verkoop- en/of huurovereenkomst, het commerciële lastenboek en de commerciële plannen vullen elkaar aan en gelden in deze volgorde, in geval van tegenstrijdigheden. Werken die niet expliciet vermeld staan, zijn niet in de aankoop- of huursom inbegrepen en kan de koper/huurder aldus geen aanspraak op maken.

De commerciële plannen die aan de koper/huurder worden overhandigd, werden te goeder trouw opgemaakt, maar zijn louter indicatief en dienen als voorbeeld. Afwijkingen tussen de plannen en beschrijvingen versus uitvoering zijn steeds mogelijk en dienen als aanvaardbaar te worden beschouwd, zonder dat deze afwijkingen een grond kunnen vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of huurder. Hetzelfde geldt voor aanpassingen noodzakelijk voor constructieve of praktische redenen doorheen het hele traject van uitvoering.

De koper/huurder heeft niet het recht om de werf te betreden zonder voorafgaandelijke toestemming van de verkoper/verhuurder. Hij is te allen tijde verantwoordelijk voor ongevallen en/of andere incidenten tijdens het bezoek en zal zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding voor geleden schade, noch vanwege de verkoper, de aannemer of de architect.

3. Wijzigingen

3.1 Wijzigingen door de verkoper

Het is de verkoper/verhuurder te allen tijde toegestaan om wijzigingen aan te brengen omwille van constructieve, praktische of technische redenen die nuttig of noodzakelijk geacht worden. Zowel de kwaliteit als esthetiek worden hierbij steeds gevrijwaard. Deze aangebrachte wijzigingen kunnen geen grond vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of huurder.

3.2 Wijzigingen door de koper

De koper/huurder mag, op basis van de individuele wensen/noden, aanpassingen aan de verkoper vragen ten opzichte van de voorziene basisuitvoering. Alle directe en indirecte kosten die deze wijzigingen met zich meebrengen, vallen ten laste van de koper/huurder. Indien koper/huurder en verkoper/verhuurder niet tot een akkoord komen m.b.t. de gevraagde aanpassingen zal de unit volgens de standaard worden afgewerkt en kan de koper/huurder de gewenste wijzigingen laten uitvoeren door een derde partij, ten vroegste na de voorlopige oplevering en na de betaling van de volledige verkoopprijs/eerste maand huur en de huurwaarborg. Indien er voor de door de koper/huurder gevraagde wijziging(en) een nieuwe bouwaanvraag noodzakelijk is, zal de koper een onderlinge overeenkomst met de architect sluiten, waarbij het ereloon van de architect en alle andere mogelijke kosten hierbij volledig ter zijne laste vallen. Hij blijft te allen tijde aansprakelijk voor de door hem aangevraagde bouwvergunning, dewelke geen vertraging mag brengen t.o.v. de aangevraagde bouwvergunning van de verkoper/verhuurder.

3.3 Specificaties bij wijzigingen

- De verkoper heeft te allen tijde het recht om de door de koper/huurder gevraagde wijzigingen te weigeren tot aan de voorlopige oplevering, zonder zich te moeten verantwoorden over de grond van de weigering.
- De koper/huurder is verplicht om de gewenste wijzigingen schriftelijk mee te delen aan zowel de verkoper als de architect. Bij werken zonder medeweten en/of goedkeuring van de verkoper of architect, heeft de verkoper het recht om de werken onmiddellijk stop te zetten. Alle (directe en indirecte) kosten hierdoor zijn ten laste van de koper/huurder. Hij kan geen enkele schadevergoeding, van welke aard ook, m.b.t. de stopzetting vorderen.
- De gevraagde wijzigingen mogen nooit de algemene planning beïnvloeden.
- De door de koper/huurder gevraagde wijzigingen kunnen wel een invloed hebben op de oplevertermijn van de betrokken unit en/of kantoorruimte en kan hierdoor nooit aanspraak maken op een vertragingsboete ten laste van de verkoper en zijn (onder-)aannemers.
- De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, gelden als aanvaarding door de koper van de betrokken privatieve delen. Deze voorlopige aanvaarding belet niet dat de verkoper zich het recht voorbehoudt om een vergoeding, voor zowel directe als indirecte, schade te eisen.
- Bij toegestane wijzigingen treedt de koper/huurder op als bouwheer en is hij als dusdanig verantwoordelijk voor het naleven van alle normen en regelgeving zoals onder meer:
 1. Alle geldende stedenbouwkundige- en brandweervoorschriften
 2. De regelgeving inzake veiligheid en hygiëne, waarbij het aanstellen van een veiligheidscoördinator al dan niet verplicht is
 3. De heersende normering m.b.t. thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB normeringen

4. Uitrusting

De loodsen zijn bestemd als opslagruimte, waarin geen technische uitrustingen en/of installaties voorzien zijn, ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals o.a. overheden of de brandweer. De koper/huurder is te allen tijde als 1e en enige verantwoordelijk om zich te schikken naar de heersende normen en eisen van overheden, de brandweer,... in functie van zijn activiteit.

5. Brandvoorzieningen en -maatregelen

Voor de koper/huurder start met inrichting dient hij een document op te stellen waarop duidelijk de oplijsting van het gestockeerde materiaal en een omschrijving van de werkzaamheden omschreven wordt. Dit document dient hij aan de lokale brandweer te overhandigen, die op basis van dit stuk zal bepalen welke bijkomende maatregelen eventueel dienen genomen te worden m.b.t. de brandvoorziening van het betrokken privaat.

De koper/huurder is gehouden om, indien zo in de bouwvergunning bepaald, voorafgaand aan de indienstname van zijn/haar unit de brandweer uit te nodigen ter controle en goedkeuring van alle brandpreventiemaatregelen. De brandpreventiemaatregelen door de verkoper voorzien, beperken zich tot de RWA's, vluchtdeuren in de gevels en brandwanden. Alle overige maatregelen (zoals een branddetectie installatie, actieve brandbeveiligingsinstallatie, brandblusapparaten en/of brandhaspels, noodverlichting, ...) zijn integraal en te allen tijde ten laste van de koper of huurder.

Tevens dient de koper/huurder zich desgevallend zelf in regel te stellen inzake eventuele bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. Alle meerkosten die zijn ontstaan door bovengenoemde vereiste aanpassingen, zijn te allen tijde ten laste van de koper/huurder.

6. Voorlopige en definitieve oplevering

Het is de koper/huurder ten strengste verboden om andere aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken uit te (laten) voeren, voor dat de werken die deel uitmaken van de verkoop- of huurovereenkomst tussen koper en verkoper/huurder en verhuurder voorlopig aanvaard werden. Wanneer de werken in een bepaald privaat klaar zijn, kan er worden overgegaan tot voorlopige oplevering. Hiertoe zal de verkoper d.m.v. een eenvoudig schrijven de koper op de hoogte stellen. De definitieve aanvaarding van een unit kan ten vroegste na 6 maanden gebeuren. De koper dient hiervoor het initiatief te nemen, dit d.m.v. eenvoudig schrijven (gewone brief of e-mail). Indien de koper geen aanvraag tot definitieve aanvaarding naar de verkoper doet, dan wordt dit, na 6 maanden te rekenen vanaf de datum van voorlopige aanvaarding, aanzien als een definitieve aanvaarding.

7. Disclaimer

Dit voorstel vormt geen verhuuraanbod, maar slechts een uitnodiging om te onderhandelen. De verhuur wordt pas gesloten nadat de definitieve versie van het contract door alle partijen is ondertekend. LCV Real Estate behoudt te allen tijde het recht om de onderhandelingen al dan niet voort te zetten.

8. Voorgaande informatie

De voorgaande informatie in de brochure is uitsluitend bedoeld voor informatieve en illustratieve doeleinden. Aan de gecommuniceerde informatie kan derhalve geen garantie of recht worden ontleend. De technische en esthetische afwerking wordt in onderling overleg tussen partijen bepaald.

Bij LCV Real Estate staan we garant voor de hoogste klanttevredenheid en bieden we op maat gemaakte vastgoedoplossingen. Of u nu bedrijfstvastgoed wilt kopen, verkopen of investeren in commercieel vastgoed, ons ervaren team staat klaar om u te ondersteunen. Wij helpen u bij elke stap in het proces, zodat u altijd de beste service ontvangt.

Neem vrijblijvend contact op met ons team voor professioneel advies over uw vastgoedprojecten.



LCV

REAL ESTATE

 Kouter 3, 9790 Wortegem-Petegem

 info@lcvrealestate.be

 +32 (0)56 28 49 00

